



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

**DĖL ŽEMĖS SKLYPO DUBYSOS G. 58A IR TERITORIJOS DUBYSOS G. 60,
KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2010 m. gruodžio 2 d. Nr. AD1-2138
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 2 dalimi, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2010 m. lapkričio 15 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-2618 bei į AB „Klaipėdos viešbutis“, UAB „Deglas“, UAB „Romada“, UAB „G-logistika“, 2010-11-19 prašymą:

1. Tvirtinu žemės sklypo Dubysos g. 58A ir teritorijos Dubysos g. 60, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo pagrindinių sprendinių aprašomoji lentelė, žemės sklypų ribų nužymėjimo brėžinys, susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinys, sprendinių įgyvendinimo etapų schemas ir planavimo organizatorių tvarkymo schemas už planuojamo sklypų ribų brėžinys bei aiškinamasis raštas).

2. P a k e i č i u žemės sklypo Dubysos g. 58A, Klaipėdoje, žemės naudojimo būdą ir pobūdį iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos į gyvenamąją teritoriją, daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybai.

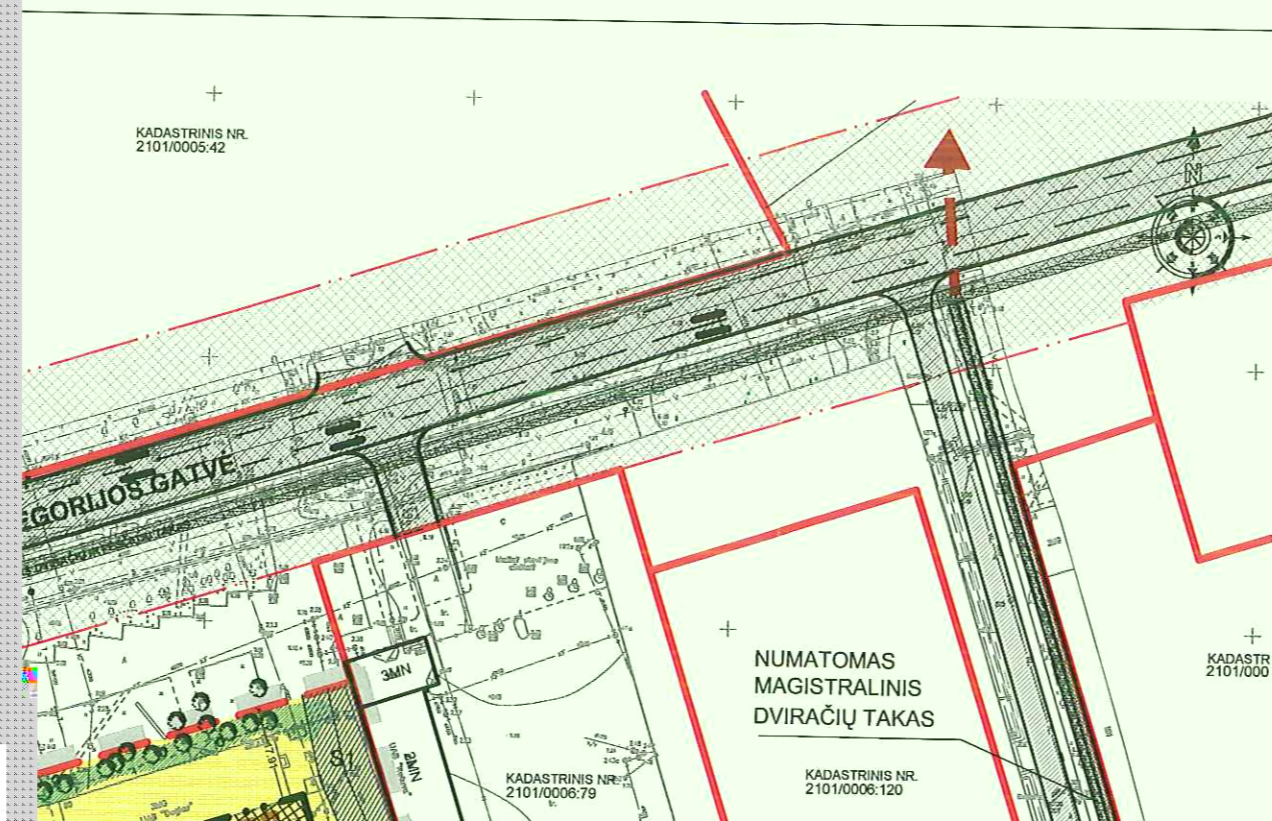
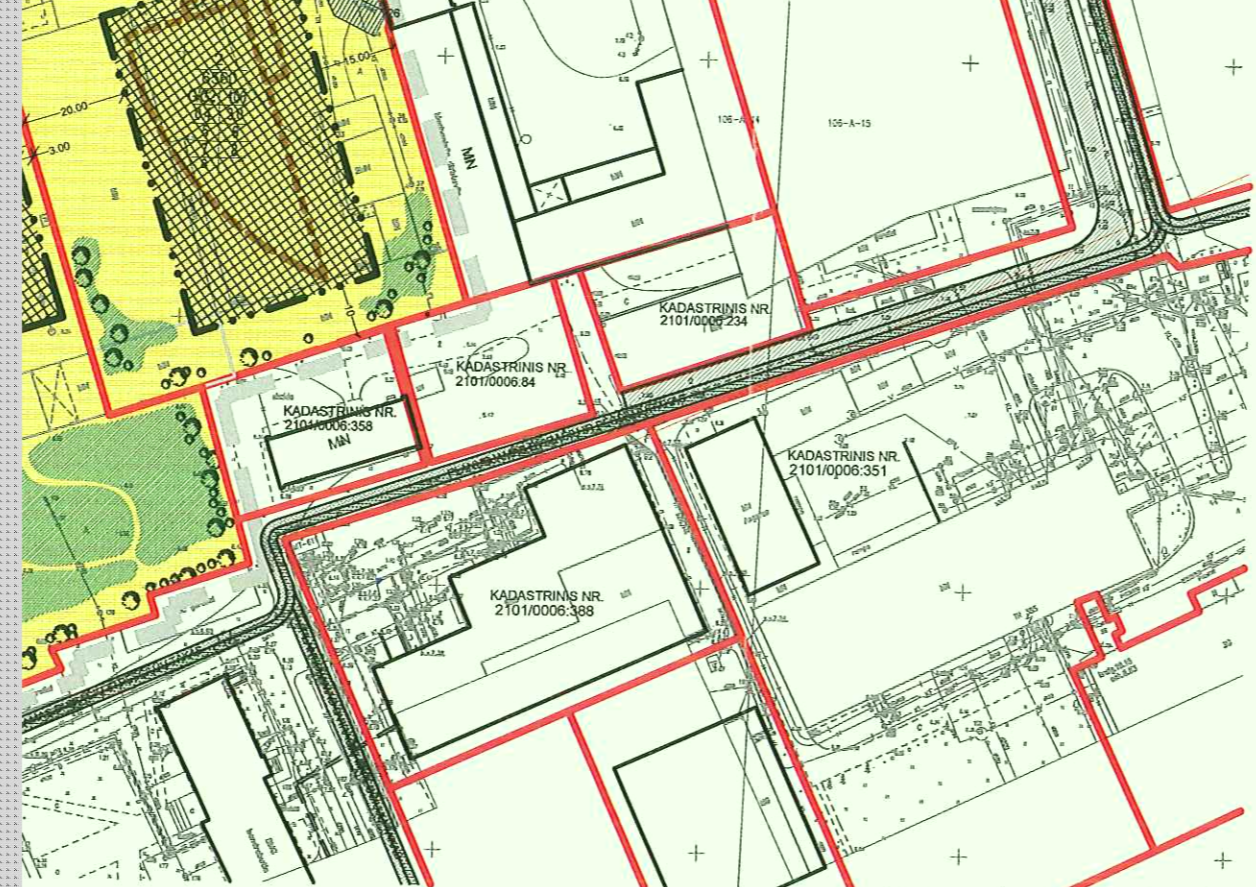
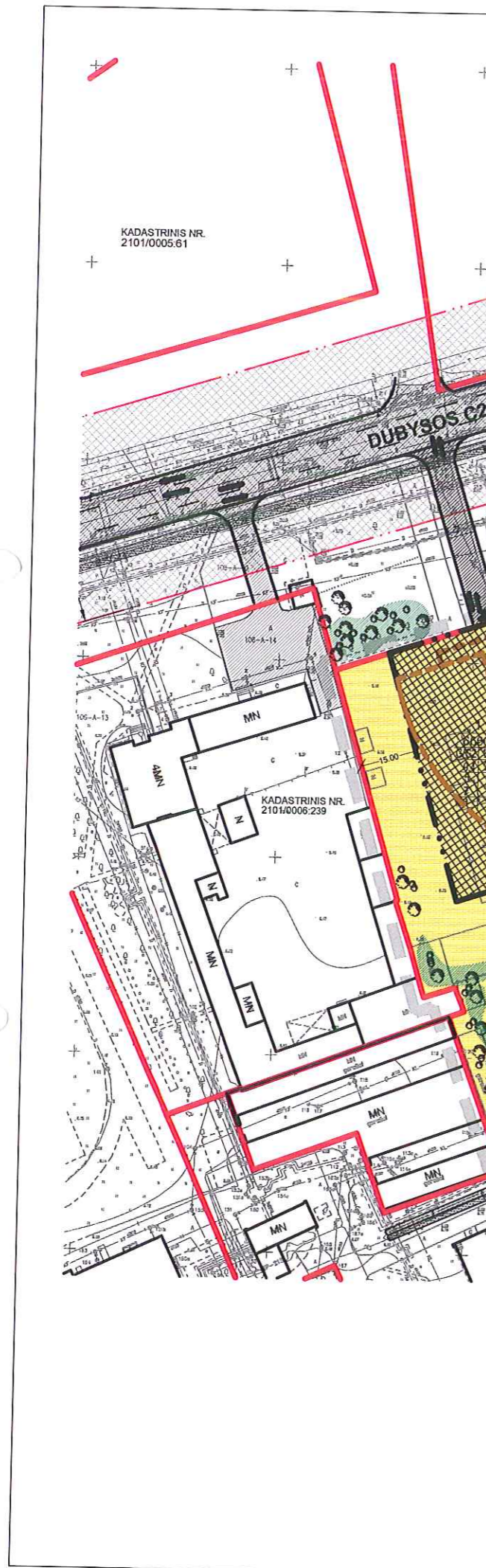
3. N u s t a t a u, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso teritorijų planavimo dokumento paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui.

Savivaldybės administracijos direktorius



Aloyzas Každalevičius



	7 - SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS, 8 - SERVIDUTAI; a - PAPILDOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI
G2	DAUGIAAUKŠČIŲ IR AUKŠTYBINIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS
	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	STATYBOS RIBA
	STATOMŲ STATINIŲ ZONA
S1	SERVITUTO RIBA (ZONA)
	ĮVAŽIAVIMAS - IŠVAŽIAVIMAS, EISMO KRYPTYS
	ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
	PROJEKTUOJAMO SKLYPO RIBOS
	SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ RIBOS
KITI ŽYMĖJIMAI	
	ESAMI PASTATAI
	PLANUOJAMI PĖŠČIŲJŲ DVIRAČIŲ TAKAI
	DUBYSOS GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS
	SIŪLOMAS UŽSTATYMAS

PASTABA: 1. TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMUS ŽR. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJOJE LENTELEJE.
2. VISI SPRENDINIAI UŽ PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBOS YRA TIK REKOMENDACINIO POBŪDŽIO

Atestato Nr.	S33 Danės g.43, Klaipėda www.s33.lt ; info@s33.lt			ŽEMĖS SKLYPO DUBYSOS G.58A IR TERITORIJOS DUBYSOS G.60, KLAIPĖDA DETALUSIS PLANAS
16946	PV:	M.ŠEŠKAUSKAS	2010	
	ATLIKO:	J. COMIENĖ	2010	
DPL				TERITORIJŲ TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BRĖŽINYS
				Laida: 1
				Lapas: 1 Lapų: 2



PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus
2010 m. 12-02 d. įsakymu Nr. ADI-2138




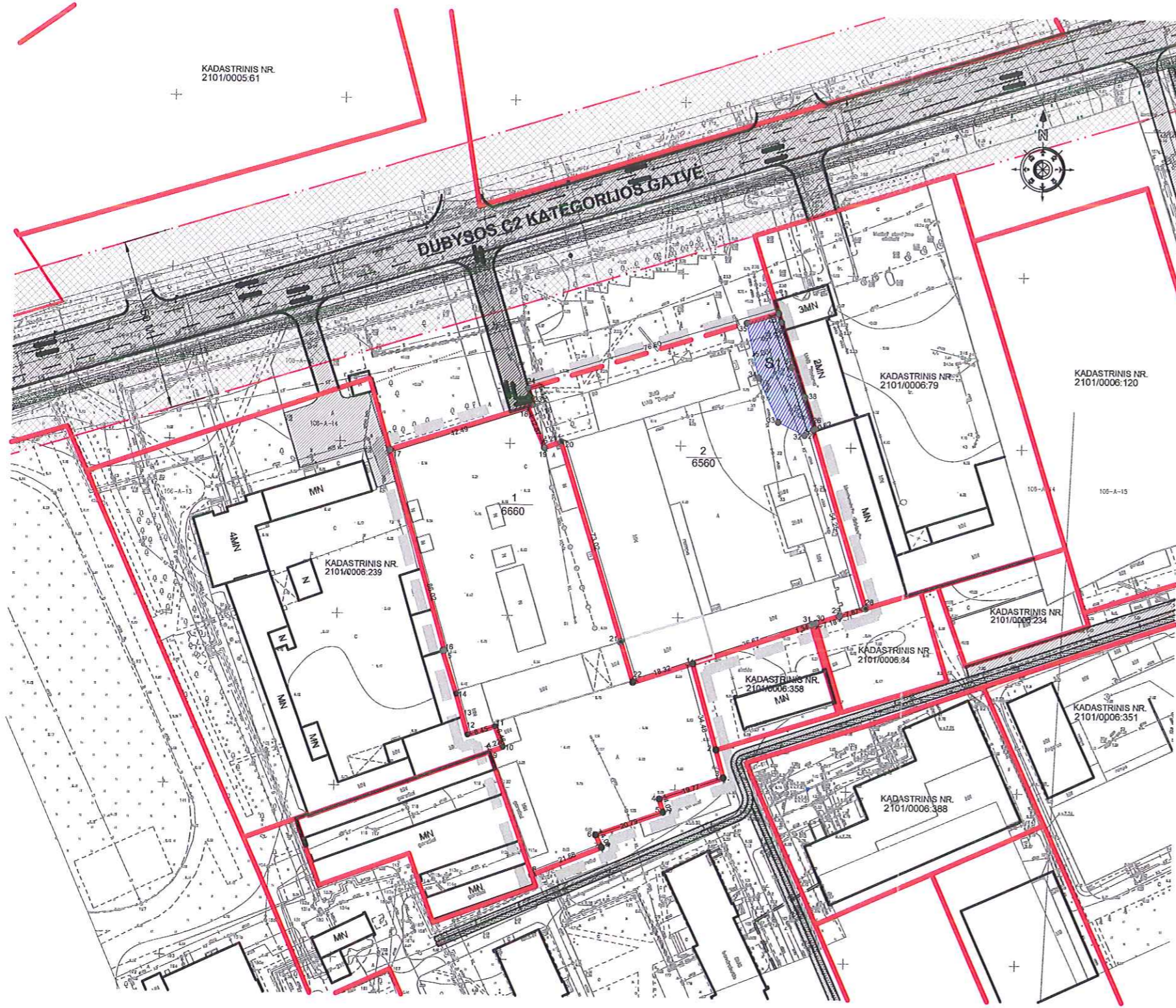
SUTARTINIAI ŽENKLAI	
TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI	
n	n - SKLYPO NUMERIS;
m	m - SKLYPO PLOTAS, m ² ;
1	1 - TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPO) NAUDOJIMO BŪDAS IR (AR) POBŪDIS;
G	G - GYVENAMOJI TERITORIJĄ;
G2	G2 - DAUGIAAUKŠČIŲ IR AUKŠTYBINIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS
2	2 - LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS;
3	3 - LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS;
4	4 - LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS;
5	5 - STATINIŲ STATYBOS ZONA, STATYBOS RIBA AR LINIJA
6	6 - KOMUNALINIŲ AR VIETINIŲ INŽINERINIŲ TINKLŲ, IR PASTATŲ

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI



SKLYPO (JO DALIES) NR.	SKLYPO (JO AR DALIES) PLOTAS M ²	TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPO) NAUDOJIMO BŪDAS IR (AR) POBŪDIS	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS (METRAIS)	LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS	LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	STATINIŲ STATYBOS VIETA, STATYBOS RIBA AR LINIJA	KOMUNALINIŲ IR VIETINIŲ INŽINERINIŲ TINKLŲ IR PASTATŲ ŠILDYMO SISTEMŲ PRIJUNGIMO SĄLYGOS	SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS	SERVITUTAI	PAPILDOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI
N	M	1	2	3	4	5	6	7	8	a
1	6660	G/G2	100	0.4	3.00	1. STATYBOS RIBA.	1. PAGAL KLAIPĖDOS MIESTO SPECIALŲJĮ ŠILUMOS TIEKIMO PLANĄ, TERITORIJOJE NUMATOMAS CENTRINIS ŠILDYMAS. 2. INŽINERINIAI TINKLAI PRIJUNGIAMSI PRIE CENTRALIZUOTŲ MIESTO TINKLŲ.	1. Į PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ PATENKAMA IŠ C2 KAT. DUBYSOS G. 2. PARKAVIMAS SKLYPO RIBOSE - POŽEMINIAME GARAŽE PO VISU ŽEMĖS SKLYPU. PATEKIMO VIETA Į POŽEMINĮ GARAŽĄ NUSTATOMA TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU.	NĖRA	I. VEIKLA SKLYPŲ RIBOSE 1.1 TERITORIJOJE PLANUOJAMAS GYVENAMOSIOS PASKIRTIES PASTATAS 51% VISŲ PATALPŲ SU KOMERCINĖMIS PASKIRTIES PATALPOMIS 49 % VISŲ PLANUOJAMŲ PATALPŲ. (VERTINUS NUMATOMŲ PATALPŲ PLOTUS SKAIČIUOJAMAS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ POREIKIS. ATSKIRU ATVEJU KEIČIANT NUMATOMŲ PATALPŲ PLOTŲ SANTYKĮ, AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ POREIKIS TURI BŪTI NUSTATOMAS IŠ NAUJO. 1.2 VADOVAUJANTIS STR 2.02.01:2004 "GYVENAMIEJI PASTATAI" 440 VIETŲ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS NUMATOMOS PARKUOTI DVIJŲ AUKŠTŲ POŽEMINIAME GARAŽE. 1.3 PLANUOJAMAS POŽEMINIS GARAŽAS PO VISU SKLYPU. PLANUOJAMŲ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ IŠDĖSTYMĄ IR SKAIČIŲ TIKSLINTI STATINIO PROJEKTO RENGIMO METU. 1.4 POŽEMINĖ PASTATO DALIS STATOMA NE MAŽESNIU KAIP 1 M ATSTUMU NUO SKLYPO RIBOS. 1.5 PASTATAS TURI BŪTI NE MAŽESNIO NEI II UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIO; 1.6 PLANUOJAMAS PASTATAS PROJEKTUOJAMAS NEPAŽEIDŽIANT INSOLIACIJOS IR NATŪRALAUS APŠVIETIMO NORMŲ 1.7 PIRMUOSE DAUGIABUČIŲ PASTATŲ AUKŠTUOSE ĮRENGIAMI VISUOMENINĖS PASKIRTIES OBJEKTAI, KURIUOSE BUS ĮKURTAS VAIKŲ DIENOS CENTRAS. 1.8 KIEKVIENAM PLANUOJAMAM SKLYPUI NEUŽSTATYTOJE ZONOJE NUMATOMOS VAIKŲ ŽAIDIMO IR SPORTO AIKŠTELĖS, RAMAUS POILSIO VIETOS VYRESNIO AMŽIAUS IR NEĮGALIEMS ŽMONĖMS. VAIKŲ ŽAIDIMO IR SPORTO AIKŠTELĖS, RAMAUS POILSIO VIETA TIKSLINAMA TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU. 1.8 ŽELDYNŲ UŽIMAMAS PLOTAS NE MAŽIAU KAIP 35% SKLYPO PLOTO; II. VEIKLA UŽ SKLYPŲ RIBŲ: 2.1 ĮRENGIAMA ŽELDINIŲ JUOSTA TARP PLANUOJAMŲ PASTATŲ IR DUBYSOS GATVĖS 2.2 ĮRENGIAMI PĖSČIŲJŲ-DVIRAČIŲ TAKAI IKI MAGISTRALINIŲ TAKŲ (DVIRAČIŲ-PĖSČIŲJŲ TAKO ATKARPA UŽ PLANUOJAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ, TAKO ATKARPA NUO PLANUOJAMOS TERITORIJOS IKI BALTIJOS PROSPEKTO BEI ATKARPA NUO TAIKOS PROSPEKTO DUBYSOS GATVĖS IKI NUMATOMO PADRINDINIO DVIRAČIO TAKO (PAGAL KLAIPĖDOS MIESTO BENDRAJĮ PLANĄ) 2.3 ĮRENGIAMA DUBYSOS GATVĖS 4 JUOSTŲ ATKARPA NUO TAIKOS PROSPEKTO IKI PLANUOJAMOS TERITORIJOS BEI ĮVAŽIAVIMAS Į PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ.
2	6560	G/G2	100	0.4	3.0				SERVITUTAS S1 (TARNAUJANTIS DAIKTAS) - TEISĖ APTARNAUTI POŽEMINES KOMUNIKACIJAS, JOMIS NAUDOTIS.	

Atestato Nr.	 Danės g.43, Klaipėda www.s33.lt ; info@s33.lt			ŽEMĖS SKLYPO DUBYSOS G.58A IR TERITORIJOS DUBYSOS G.60, KLAIPĖDA DETALUSIS PLANAS	
16946	P.V:	M.ŠEŠKAUSKAS	2010		
	ATLIKO:	J. COMIENĖ	2010		
				TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠAMOJI LENTELĖ	
				Laida:	1
DPL				Lapas:	2
				Lapų:	2



SITUACIJOS SCHEMA



PLANUOJAMA TERITORIJA

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

20... d. įsakymu Nr. ADI-.../20...



ŽEMĖS SKLYPŲ KAMPŲ KOORDINATĖS

SKLYPAS NR. 1		
Nr.	X	Y
1	6176436.72	321654.49
2	6176411.75	321661.69
3	6176403.59	321664.05
4	6176397.29	321645.31
5	6176393.45	321646.54
6	6176386.62	321626.92
7	6176383.00	321628.82
8	6176374.78	321608.54
9	6176410.30	321595.45
10	6176411.76	321599.40
11	6176417.74	321596.94
12	6176415.17	321588.89
13	6176420.55	321587.30
14	6176427.02	321585.39
15	6176439.45	321581.19
16	6176439.60	321581.87
17	6176497.67	321564.51
18	6176510.74	321604.94
19	6176498.93	321610.07
20	6176500.70	321614.97
21	6176442.81	321633.35
22	6176431.10	321637.05
SKLYPAS NR. 2		
1	6176436.72	321654.49
22	6176431.10	321637.05
21	6176442.81	321633.35
20	6176500.70	321614.97
19	6176498.93	321610.07
18	6176510.74	321604.94
23	6176511.28	321606.62
24	6176518.16	321605.10
25	6176538.84	321678.26
26	6176505.41	321689.37
27	6176505.22	321688.78
28	6176453.41	321704.85
29	6176451.08	321697.34
30	6176448.94	321690.47
31	6176448.51	321689.20

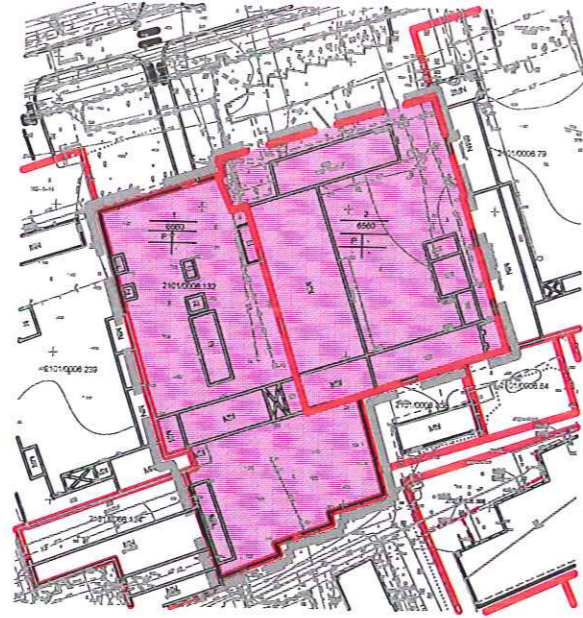
SERVITUTA S1		
Nr.	X	Y
25	6176538.84	321678.26
26	6176505.41	321689.37
27	6176505.22	321688.78
32	6176503.49	321686.33
33	6176507.25	321678.52
34	6176520.01	321672.67
35	6176535.94	321688.92
36	6176538.22	321679.13
37	6176523.27	321682.18
38	6176514.60	321686.31

SUTARTINIAI ŽENKLAI

$\frac{n}{m}$	n - SKLYPO NUMERIS; m - SKLYPO PLOTAS, m2;
	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	SERVITUTO RIBA (ZONA)
	ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
	PROJEKTUOJAMO SKLYPO RIBOS
	SKLYPO RIBOS KAMPO TAŠKAS

Atestato Nr.	Danės g.43, Klaipėda www.s33.lt ; info@s33.lt			ŽEMĖS SKLYPO DUBYSOS G.58A IR TERITORIJOS DUBYSOS G.60, KLAIPĖDA DETALUSIS PLANAS
16946	PV:	M.ŠEŠKAUSKAS	2010	
	ATLIKO:	J. COMIENĖ	2010	
DPL				ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ NUŽYMĖJIMO BRĖŽINYS
				Laida: 1
				Lapas: 1
				Lapų: 1

SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO ETAPŲ SCHEMA
I. ETAPAS



II. ETAPAS



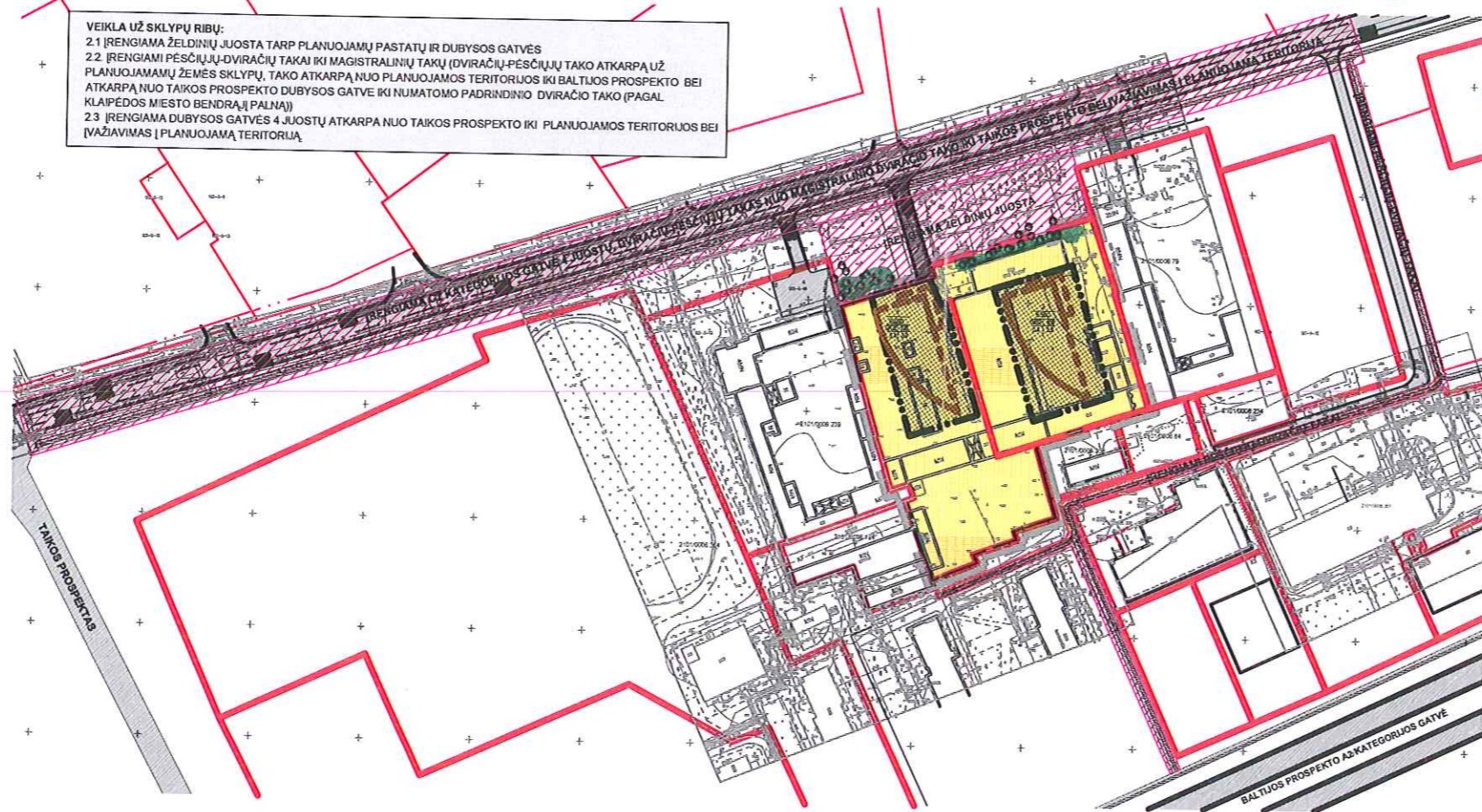
PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

2010 m. 12-02 d. įsakymu Nr. AD1-2138



TERITORIJOS TVARKYMO SCHEMA UŽ PLANUOJAMŲ SKLYPŲ RIBŲ

- VEIKLA UŽ SKLYPŲ RIBŲ:
- 2.1 ĮRENGIAMA ŽELDINIŲ JUOSTA TARP PLANUOJAMŲ PASTATŲ IR DUBYSOS GATVĖS
 - 2.2 ĮRENGIAMI PĖSČIŲJŲ-DVIRAČIŲ TAKAI IKI MAGISTRALINIŲ TAKŲ (DVIRAČIŲ-PĖSČIŲJŲ TAKO ATKARPĄ UŽ PLANUOJAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ, TAKO ATKARPĄ NUO PLANUOJAMOS TERITORIJOS IKI BALTIJOS PROSPEKTO BEI ATKARPĄ NUO TAIKOS PROSPEKTO DUBYSOS GATVĖS IKI NUMATOMO PADRINDINIO DVIRAČIO TAKO (PAGAL KLAIPĖDOS MIESTO BENDRAJĮ PLANĄ))
 - 2.3 ĮRENGIAMA DUBYSOS GATVĖS 4 JUOSTŲ ATKARPĄ NUO TAIKOS PROSPEKTO IKI PLANUOJAMOS TERITORIJOS BEI ĮVAŽAVIMAS Į PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ



SUTARTINIAI ŽENKLAI

1	1 - SKLYPO NUMERIS
2	2 - PLOTAS (M2)
3	3 - TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPO) NAUDOJIMO BŪDAS IR/VAR POBŪDIS
4	4 - LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS METRAIS
5	5 - LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS
6	6 - LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS
G/G2	DAUGIAUKŠČIŲ IR AUKŠTYBINIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS
K	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
P	PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS
[Red line]	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
[Red outline]	ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
[Black outline]	ESAMI PASTATAI
[Dashed line]	PLANUOJAMI PĖSČIŲJŲ-DVIRAČIŲ TAKAI
[Green hatched]	PLANUOJAMI ŽELDINIAI
[Pink hatched]	PLANAVIMO ORGANIZATORIŲ TVARKOMA TERITORIJA UŽ SKLYPŲ RIBŲ

Atestato Nr.	Danės g.43, Klaipėda www.s33.lt ; info@s33.lt			ŽEMĖS SKLYPO DUBYSOS G.58 A IR TERITORIJOS DUBYSOS G.60, KLAIPĖDA DETALUSIS PLANAS
16946	PV:	M.ŠEŠKAUSKAS	2010	
	ATLIKO:	J. COMIENĖ	2010	
DPL				SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO ETAPŲ SCHEMA; PLANAVIMO ORGANIZATORIŲ TVARKYMO SCHEMA UŽ PLANUOJAMŲ SKLYPŲ RIBŲ
	Lapas:	1	Lapų:	1

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perėmėjai – AB „Klaipėdos viešbutis“, UAB „Deglas“, UAB „Voltas“, UAB „Romada“, UAB „G-Logistika“,
Detaliojo plano tikslai – pakeisti žemės sklypo Dubysos g. 58 A naudojimo būdą ir pobūdį gyvenamajai statybai; suformuoti žemės sklypą Dubysos g. 60 prie esamų pastatų, nustatant žemės naudojimo būdą ir pobūdį gyvenamajai statybai; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; nustatyti socialinių objektų poreikį pagal normatyvus; spręsti susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo klausimus.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Studija 33“.

1. ESAMA PADĖTIS MIESTO ATŽVILGIU

Planuojama teritorija yra centrinėje miesto dalyje, šalia Dubysos gatvės. Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, planuojama teritorija patenka į daugiafunkcinės paskirties teritoriją. Šiaurinėje pusėje yra komercinės paskirties, gamybiniai objektai, garažai. Pietinėje planuojamos teritorijos pusėje yra gyvenamosios, visuomeninės paskirties teritorijos.

2. NUOSAVYBĖ IR GRETIMYBĖS

Planuojamo žemės sklypo esančio Dubysos g. 58 A, Klaipėda nuosavybė – Lietuvos Respublika; patikėjimo teisė – Klaipėdos apskrities viršinininko administracija. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: Kita (ne žemės ir ne miškų ūkio veiklai).

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą įregistruoti šie nekilnojamieji daiktai: pastatas – sandėlis (unikalus Nr.2198-0000-7028), paskirtis – sandėliavimo; pastatas – sandėlis (unikalus Nr. 2198-00007039), paskirtis – pagalbinio ūkio; kiti statiniai (inžineriniai) – kiemo statiniai (unikalus Nr. 2198-0000-7042), paskirtis – kiti statiniai. Nuosavybės teisė – AB „Klaipėdos viešbutis“.

Žemės sklypas adresu Dubysos g.60, Klaipėda nesuformuotas.

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus įregistruoti šie nekilnojamieji daiktai: patalpa – sandėlis (unikalus Nr.2198-0000-7028), pastatas, kuriame yra patalpa (2196-5000-7043, 5F1p, paskirtis – sandėliavimo, kiti statiniai (inžineriniai) – kiemo statiniai (unikalus Nr.2196-5000-7076), paskirtis – kiti statiniai. Nuosavybės teisė: UAB „Romada“.

Pastatas – sandėlis (unikalus Nr.2196-5000-7021), paskirtis – sandėliavimo; kiti statiniai (inžineriniai) – kiemo statiniai (unikalus Nr.2196-5000-7076). Nuosavybės teisė – UAB „Voltas“.

Pastatas – sandėlis (unikalus Nr.2196-5000-7043), paskirtis – sandėliavimo; pastatas – administracinis (unikalus Nr.2196-5000-7054), paskirtis – administracinė.

Butas/Patalpa-butai (unikalus Nr.2196-5000-7054:0001), paskirtis:gyvenamoji (butų). Nuosavybės teisė – UAB G-Logistika“.

Negyvenamoji patalpa –sandėliavimo patalpos (unikalus Nr. 4440-1970-0266:7293), paskirtis – sandėliavimo, nuosavybės teisė – Nerijus Anulis.

Greta planuojamos teritorijos yra gyvenamoji, visuomeninės, komercinės paskirties teritorija. Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje yra žemės sklypas (kadastr. Nr. 2101/0006:239), paskirtis – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklype įregistruoti pastatai: administracinis (unikalus Nr. 2197-8000-6029), gamybinis pastatas (unikalus Nr. 2197-8000-6010). Žemės sklypo (kadastr. Nr. 2101/0006:364) paskirtis – visuomeninės paskirties teritorijos. Sklype įregistruoti pastatai: pastatas – mokykla (unikalus Nr. 2196-9005-4040). Pastate suformuoti 4 nekilnojamojo turto objektai. Žemės sklypo (kadastr. Nr. 2101/0006:124) paskirtis – inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

ŽEMĖS SKLYPAS DUBYSOS G. 58 A IR TERITORIJA DUBYSOS G. 60, KLAIPĖDA

Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje yra esami daugiabučiai namai. Gretimo sklypo (kadastro Nr. 2101/0006:388) paskirtis – gyvenamosios teritorijos. Sklype registruotas pastatas – daugiabutis gyvenamas namas su automobilių sklypo (kadastro Nr. 2101/0006:388) paskirtis – gyvenamosios teritorijos saugykla ir sandeliukais. Pastate suformuoti 137 nekilnojamojo turto vienetai, paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų pastatai).

Žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0006:351) paskirtis – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/000684) paskirtis – gyvenamosios teritorijos. Gretimo žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0006:366) paskirtis – komercinės paskirties objektų teritorijos, priklausinys pastatas – administracinis pastatas su prekybos patalpomis.

Rytinėje planuojamos pusėje žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0006:79) paskirtis – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklype registruoti: pastatas- administracinis (unikalus Nr. 2196-9006-8015) paskirtis – administracinė; pastatas gamybinis (unikalus Nr. 2196-9006-8026) paskirtis – gamybos, pramonės; pastatas sandėlis (unikalus Nr.2196-9006-8048), paskirtis pagalbinio ūkio; pastatas sandėlis (unikalus Nr.2196-9006-8059), paskirtis pagalbinio ūkio; pastatas sandėlis (unikalus Nr.2196-9006-8060), paskirtis pagalbinio ūkio; pastatas stoginė (unikalus Nr.2196-9006-8074, 2196-9006-8080), paskirtis pagalbinio ūkio; kiti statiniai (inžineriniai) – kiemo statiniai (unikalus Nr. 2196-9006-8104), paskirtis – kiti statiniai. Žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0006:120) paskirtis – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklype registruota: pastatas- kino filmų naudojimo kontora, paskirtis – administracinę, pastatas – garažas, paskirtis – garažų; kiti statiniai (inžineriniai), paskirtis kiti statiniai.

Kitoje Dubysos gatvės pusėje yra statybinių medžiagų įmonė UAB „Perdanga“, gamybinės įmonės BĮ UAB „Pajūrio Asarumas“ ir UAB „Garant“, garažai, techninės priežiūros stotis.

Šalia taikos pr. žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0005:416) paskirtis - komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Gretimo žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0005:177) paskirtis – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Priešais planuojamą teritoriją yra žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0005:42) paskirtis – komercinės paskirties teritorijos, kurio nuomininkas UAB „Perdanga“. Šiuo metu įmonės UAB „Perdanga“ detalus planas nėra parengtas. Sanitarinės apsaugos zonos ribos nustatomos rengiant specialiuosius, bendruosius planus. Tad sanitarinė apsaugos zona UAB „Perdanga“ sutampa su įmonės teritorijos žemės sklypo ribomis. Arčiau Taikos pr. yra veikiančios prekybos įmonės, administraciniai pastatai.

3. TRANSPORTAS

Planuojamas žemės sklypas ribojasi su C2 kategorijos Dubysos gatve. Į planuojamą teritoriją patenkama iš C2 Dubysos gatvės.

4. APLINKOS KOKYBĖS IR KRAŠTOVAIZDŽIO ĮVERTINIMAS

Planuojamoje teritorijoje esamų statinių paskirtis – sandėliai, administracinės patalpos. Žemės sklypuose buvo vykdoma smulkaus autoremonto veikla (automobilių remonto dirbtuvės ir pan.), avarijų neužfiksuota.

Planuojama ūkinė veikla pavojaus aplinkai nekels, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo nesukels. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius bus teigiamas, ilgalaikis poveikis gyvenamosios aplinkos kokybei. Neigiamo poveikio žmonių sveikatai nuo cheminės, biologinės, fizikinės taršos šaltinių bei nuo taršos šaltinių, skleidžiančių pašalinius kvapus ar kitus teršalus nenumatyta. Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai sudarys sąlygas gyventojų gyvenamosios aplinkos kokybei – gerės susisiekimas, bus užtikrintos gyventojų higienos, sveikos gyvenamosios aplinkos, reikmės. Paviršinių ir požeminių vandens išteklių kokybei detalaus plano sprendiniai turės ilgalaikį teigiamą poveikį, kadangi moderni vandens tiekimo, nuotekų valymo, atliekų surinkimo ir tvarkymo infrastruktūros įranga užtikrins minimalią avarijų tikimybę ir minimalų neigiamą poveikį paviršinių ir požeminių vandens išteklių kokybei.

5. APSAUGOS ZONOS

Greta planuojamos teritorijos pagal žemės sklypų Taikos pr. 61, Taikos pr. 61a ir Taikos pr. 61c Klaipėdoje detalų planą numatytos skysto kuro degalinės sanitarinė apsaugos zona – 30 m bei UAB „Perdanga“ sanitarinė apsaugos zona sutampanti su įmonės teritorijos žemės sklypo ribomis (žr. žemės

ŽEMĖS SKLYPAS DUBYSOS G. 58 A IR TERITORIJA DUBYSOS G. 60, KLAIPĖDA
sklypų Taikos pr. 61, Taikos pr. 61a ir Taikos pr. 61c detalų planą). Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki UAB „Perdanga“ sanitarinės apsaugos zonos – apie 55 metrai, nuo skysto kuro degalinės apsaugos zonos apie 220 metrų. Į planuojamą teritoriją jokia sanitarinė apsaugos zona nepatenka, neigiamos įtakos teritorijai neturi.

II. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

Planavimo tikslai – pakeisti žemės sklypo Dubysos g. 58A naudojimo būdą ir pobūdį gyvenamajai statybai; suformuoti žemės sklypą Dubysos g. 60, prie esamų pastatų, nustatant žemės naudojimo būdą ir pobūdį gyvenamajai statybai; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; nustatyti socialinių objektų poreikį pagal normatyvus; spręsti susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo klausimus.

Teritorijos užstatymas. Planuojamoje teritorijoje numatoma didinti esamą užstatymą.

Transporto organizavimas. Patekimas į planuojamą teritoriją iš šiaurinėje sklypo pusėje esančios Dubysos gatvės.

Želdiniai. Sklypuose numatomas želdynų plotas ne mažiau 35 % žemės sklypo ploto. Planuojamoje teritorijoje numatomas vaikų žaidimo centras.

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. REIKALAVIMAI VIETOVEI IR PASTATŲ IŠDĖSTYMUI

Žemės sklypo Nr. 1 detaliojo plano tikslų įgyvendinimo etapai (žr. sprendinių įgyvendinimo etapų schemą):

1. Planuojamas žemės sklypas prie esamų statinių, t. y. naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos;
2. Esamo žemės sklypo naudojimo pobūdis ir būdas keičiamas į gyvenamosios teritorijos, daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos

Nustatomi žemės sklypo Nr.1 pagrindiniai reikalavimai:

- pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos(G2).
- sklypo Nr.1 užstatymo tankis 0.4
- sklypo Nr.1 užstatymo intensyvumas 3.0
- sklypo Nr.1 statinio aukštis nuo žemės paviršiaus 100 m.
- Sklypo Nr.1 statinio ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II.

Planuojamas pastatas atitinka gyvenamojo namo išdėstymo sklype reikalavimus, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, nes pro užstojančiųjų pastatų langus bus garantuojamas ne mažesnis kaip 60° regėjimo kampas horizontalioje plokštumoje (žr. regėjimo kampų schemą, psl.162)

Žemės sklypo Nr. 2 detaliojo plano tikslų įgyvendinimo etapai (žr. sprendinių įgyvendinimo etapų schemą):

1. Formuojamas žemės sklypas prie esamų statinių, t. y. naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos;
 2. Žemės sklypo naudojimo pobūdis ir būdas keičiamas į gyvenamosios teritorijos, daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos
- Žemės sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2).
 - sklypo Nr.2 užstatymo tankis 0.4
 - sklypo Nr.2 užstatymo intensyvumas 3.0

- sklypo Nr.2 statinio aukštis nuo žemės paviršiaus 100 m.
- Sklypo Nr.2 statinio ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II.

Daugiabučių pastatų su komercinėmis patalpomis sklypo Nr.1 ir Nr. 2 gyvenamųjų patalpų (butų) bei negyvenamosios paskirties patalpų visas naudingas plotas, išskyrus bendrojo naudojimo patalpas apie 20000 m². Komercinės paskirties patalpų gali būti iki 49 proc., visų planuojamų patalpų ploto. Viename pastate numatoma 51 proc. gyvenamosios paskirties patalpų, t. y. apie 163 butai.

Atskiru atveju keičiant numatomų patalpų plotų santykį, automobilių stovėjimo vietų poreikis turi būti nustatomas iš naujo. Automobilius parkuoti numatoma planuojamuose dviejų aukštų požeminiuose garažuose.

Atstumas nuo daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų iki sklypo ribos gali būti mažinamas, mažinant planuojamų pastatų aukštį rengiant statinių techninį projektą.

Insoliacija

Pastatus numatoma leidžiamoje teritorijoje projektuoti nepažeidžiant insoliacijos ir natūralaus apšvietimo normų.

2. PATALPOS SOCIALINIAMS POREIKIAMS

Pirmuose daugiaaukščių pastatų aukštuose, bus numatyti visuomeninės paskirties objektai, kuriuose galėtų įsikurti vaikų dienos centras. Papildomai kiekvienam planuojamam sklypui neužstatytoje zonoje numatomos vaikų žaidimo ir sporto aikštelės, ramaus poilsio vietos vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms. Vaikų žaidimo ir sporto aikštelės, ramaus poilsio vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Socialinių objektų poreikis (kai gyvenamų patalpų plotas 51% , komercinės paskirties 49% visų planuojamų patalpų ploto.)

Planuojamas gyventojų skaičius planuojamuose pastatuose	Planuojamas darželio amžiaus vaikų kiekis, (6%)	Planuojamas mokyklinio amžiaus vaikų kiekis, (13%)	Planuojamas pensijinio amžiaus žmonių kiekis, (18%)	Planuojamas darbingo amžiaus žmonių kiekis, (63%)
960	58	125	170	605

3. TRANSPORTO ORGANIZAVIMO DALIS

Planuojami žemės sklypai yra greta Dubysos gatvės. Į sklypus bus patenkama iš Dubysos gatvės, kurios raudonosios linijos 50 metrų. Automobilių stovėjimo vietų planuojamos 2 aukštų požeminiuose garažuose. Įvažiavimo vieta į požeminius garažus numatoma pastatų techninio projekto rengimo metu.

Planavimo organizatoriai savo lėšomis įrengia išilginius ir skersinius pėsčiųjų-dviračių takus iki magistralinių takų bei C2 kategorijos Dubysos gatvės dalį nuo Taikos pr. sankryžos iki planuojamų sklypų (imtinai).

4. INŽINERINĖ DALIS

Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio, kanalizacijos, lietaus, elektros tinklai. Planuojama teritorija pagal „Klaipėdos miesto specialųjį šilumos tiekimo planą“ patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną, kurioje - centrinis šildymas. Esamas šilumos tinklo įvadas į planuojamą teritoriją rekonstruojamas.

Planuojamoje teritorijoje pagal „Klaipėdos miesto dujotiekio schema“ yra vidutinio slėgio dujotiekis. Planuojama inžinerinius tinklus jungti į miesto centralizuotus inžinerinius tinklus. Vandens teikimas numatomas prijungiant į Dubysos gatvėje esančius vandentiekio tinklus. Naikinamo vandentiekio tinklo vertę kompensuoja planavimo organizatoriai. Vandens poreikis numatomas apie 24m³/h,

tikslesnis vandens poreikis numatomas rengiant pastato techninį projektą atsižvelgiant į planuojamų patalpų plotus. Buitinės nuotekos nuvedamos į esamus D 600 mm ūkio nuotekų kolektorių. Planuojamoje teritorijoje nenaudojami buitinių nuotekų tinklai naikinami. Esami buitinių nuotekų įvadai į gretimo žemės sklypo (kadastrinis Nr. 2101/0006:79) pastatus paliekami. Lietaus vandens nuotekos nuvedamos į Dubysos gatvėje lietaus kolektorių. Numačius papildomą lietaus nuotekų kiekį (viršijus esamą sklype Nr. 1 kietų dangų apie 90 % ir 15% užstatyto ploto ir sklype Nr. 2 apie 90 % kietų dangų ir apie 15% užstatyto ploto), turi būti numatytos akumuliacinės sistemos, kurios sprendžiamos techninio projekto rengimo metu.

Nuo esamos "Taikos 110/10-6 kV TP 10 kV" ir nuo 10 kV elektros kabelių linijos "Taikos 110/10-6 kV TP-TR 385" nutiesiama 10 kV kabelinė linija į numatomą skirstomąjį punktą, nuo kurios į 10/0.4 kV transformatorinę, iš jos 0.4 kV elektros kabelių linija tiesiama į skirstomąsias apskaitų spintas. MTT vieta ir skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu.

Bendro naudojimo įvažiavimuose į sklypą, aikštelėse ir rekonstruojamoje Dubysos gatvės dalyje įrengiama nauja apšvietimo linija, naudojant cinkuotas atramas, šviestuvus su NA išlydžio lempomis. Planuojamų dviračių-pėsčiųjų takų apšvietimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Nauja apšvietimo įranga prijungiama prie Dubysos gatvės apšvietimo linijos (VS13, TR 161). Naujos apšvietimo įrangos įrengimas, sprendžiamas techninio projekto metu. Esant naujai prijungimo galiai didesnei už 5W, gaunamas AB, VST Klaipėdos miesto skyriaus technines sąlygas galios padidinimui. Gatvių apšvietimo įrangos įrengimas išlaiko „Elektros įrengimų eksploatavimo saugos taisyklių“ (LR ŪM įsakymas Nr. 4-432, 2004-11-26) VIII skyriaus reikalavimus.

Planuojamų telekomunikacinių tinklų ir įrenginių vietos tikslinama techninio projekto metu.

5. AKUSTINĖ TARŠA

Bus užtikrinama, jog planuojamoje teritorijoje būtų neviršijamas ekvivalentinis akustinio triukšmo lygis numatytas Lietuvos higienos normoje HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Projektuojami pastatai atitiks ne žemesnę kaip C garso klasės kategoriją.

6. APLINKOSAUGINĖ-HIGIENINĖ, KRAŠTOVAIZDŽIO DALIS

Želdynų užimamas plotas bus ne mažiau kaip 35 % sklypo ploto. Visos, ūkinės veiklos metu susidariusios atliekos bus laikomos įrengtuose, reikalavimus atitinkančiose, atliekų saugojimo vietose (suprojektuojamoje (patalpoje) buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti išlaikant nustatytus buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti reikalavimus ar sklypo ribose). Buitinių konteinerių saugojimo vieta numatoma techninio projekto metu. Surinktos atliekos išgabenamos specialiu transportu į buitinių atliekų surinkimo vietas, t.y. LR atliekų tvarkytojų registre registruotiems atliekų tvarkytojams.

7. TVARKOMA TERITORIJA UŽ PLANUOJAMŲ SKLYPŲ RIBŲ

Planavimo organizatoriai savo lėšomis įrengia pėsčiųjų – dviračių takus iki magistralinių takų (pėsčiųjų –dviračių tako atkarpą už planuojamų sklypų, tako atkarpą nuo planuojamos teritorijos iki Baltijos prospekto bei atkarpą nuo Taikos prospekto Dubysos gatve iki numatomo pagrindinio dviračio tako (pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą)). Siekiant sumažinti galimą triukšmo lygį gyvenamojoje aplinkoje, mažinant triukšmo lygį bus tankinama želdinių juosta, kuri atskirs planuojamus pastatus nuo Dubysos gatvės keliamo triukšmo.

Rekonstruojant Dubysos gatvę, įrengiama 4 juostų gatvės atkarpa nuo Taikos prospekto iki planuojamos teritorijos bei įvažiavimas į planuojamą teritoriją.

Urbanistinė koncepcija – urbanistinės kalvos suformavimas želdinių fone.

Siūloma aukštuminius pastatus projektuoti taip, kad būtų suformuota „pastatų kalva“: Dubysos g.58a ir Dubysos g. 60 sklypuose statyti burės formos, iki 100 metrų pastatus; gretimus pastatus projektuoti iš kelių vertikaliai žemėjančių tūrių – jų aukštis galėtų būti nuo 21 iki 51 metrų. Šalia esantys pastatai papildytų „kalvą“, bet neužstotų burės formos pastatų. Tokiu principu urbanistinė kalva gautųsi iš visų pusių – tiek nuo Dubysos g., tiek nuo Taikos pr. ar žiūrint Baltijos pr. – Dubysos g. pastatų išsklotinę.

Siūloma pėsčiųjų ir dviračių takus suformuoti taip, kad būtų patogus susisiekimas su kitomis miesto dalimis. Siūloma kvartalo centrinėje dalyje įrengti alėją bei viešąsias erdves, numatyti takus, jungiančius Dubysos g. ir Baltijos pr., virš Baltijos pr. įrengti pėsčiųjų ir dviračių tiltą, kuris užtikrintų patogų susisiekimą su anapus Baltijos pr. esančiomis mokyklomis. Remiantis Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema ir Klaipėdos miesto bendruoju planu dviračių takus įrengti prie Baltijos pr. ir Dubysos g. bei kvartalo viduje.

Urbanistinėje koncepcijoje siūloma želdinius formuoti šalia įrengiamų alėjų. Nenaudojamą stadioną siūloma atgaivinti ir išplėsti, šalia jo įrengiant sporto aikšteles (krepšinio, teniso, tinklinio ar kt.). Šalia alėjos galėtų būti formuojamos parko tipo viešosios erdvės, juose numatant ramaus poilsio zonas su mažosios architektūros objektais ir (ar) vaikų žaidimo aikštelėmis.

Dubysos g. 58 A pastato pirmuose aukštuose planuojama įrengti vaikų žaidimo centą, o sklypo dalyje išskirti teritoriją poilsiui. Susisiekimas su vaikų dienos centru būtų puikus, nes galimas patekimas iš centrinės alėjos.

Remiantis Klaipėdos miesto statistika (2007m.), skaičiuojamas socialinių objektų poreikis kvartalo viduje, darant prielaidą, jog naujuose pastatuose komercinių patalpų būtų iki 49%.

Socialinių objektų poreikis kvartalui tarp Dubysos g. ir Baltijos prospekto

Planuojamas butų skaičius kvartale	Planuojamas gyventojų skaičius kvartale	Planuojamas darželio amžiaus vaikų kiekis, (6%)	Planuojamas mokyklinio amžiaus vaikų kiekis, (13%)	Planuojamas pensijinio amžiaus žmonių kiekis, (18%)	Planuojamas darbingo amžiaus žmonių kiekis, (63%)
1050	3360	200	437	604	2117

Projekto vadovas
(Atestato Nr.16946)

Marius Šeškauskas

Atliko:

Jurgita Comienė